

Comentários da Associação Portuguesa de Bancos ao

Projeto de Lei n.º 93/XVI/1.ª (L), que altera a Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, alargando o regime de concessão de crédito bonificado à habitação aos membros do agregado familiar que coabitam com a pessoa com deficiência.

1. Enquadramento

A Assembleia da República, através da sua Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública (COFAP), solicitou à Associação Portuguesa de Bancos (“APB”) a emissão de Parecer sobre o Projeto de Lei n.º 93/XVI/1.ª (L), que altera a Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto (“Lei 64/2014”), alargando o regime de concessão de crédito bonificado à habitação aos membros do agregado familiar que coabitam com a pessoa com deficiência (“Projeto de Lei”).

O Projeto de Lei visa, em termos gerais, alargar o acesso ao *regime de concessão de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência* a pessoas singulares, que ainda que não sejam pessoas com deficiência, tenham, no seu agregado familiar, pessoas com deficiência, que com elas vivam em regime de comunhão de mesa e habitação. Ainda que apresentadas a título ilustrativo na *Exposição de Motivos* do Projeto de Lei, encontrar-se-ão, entre as situações paradigmáticas, que com esta alteração se visa abranger, aquelas em que os pais de um menor com deficiência necessitem de fazer obras de adaptação em casa ou de comprar uma casa que esteja mais adequada às necessidades do menor.

Para além do alargamento do seu âmbito subjetivo de aplicação, com este Projeto, pretender-se-á ainda (i) consagrar a impossibilidade legal das instituições de crédito exigirem a contratação de seguro de vida às pessoas com deficiência e (ii) aumentar o valor máximo do empréstimo de €190 mil para €225 mil.

Apesar de os objetivos gerais, prosseguidos com a presente iniciativa, se afigurarem claros, as concretas soluções e opções legislativas, expressas no Projeto de Lei, suscitam algumas dúvidas.

Nesse sentido, os comentários concretos, que constam do presente documento, não esgotarão as propostas de alteração ao articulado do diploma que, numa perspetiva de segurança jurídica, poderá vir a ser necessário introduzir.

Sem prejuízo disso, e procurando refletir os contributos dos Associados da APB ao diploma, enunciar-se-ão *infra* um conjunto de comentários ao Projeto de Lei, em análise.

2. Comentários Gerais

A presente iniciativa visa acautelar uma preocupação de âmbito social relevante. Bastará, para tanto, atentar nas dificuldades acrescidas que a vida familiar poderá conhecer nas situações em que, no seu seio, há uma criança com deficiência, cujo bem-estar poderá estar dependente da realização de obras na casa de morada de família, ou mesmo, da aquisição de uma nova habitação (por exemplo, permutando uma fração autónoma localizada num piso mais elevado por uma localizada num rés-do-chão).

Concretizando tal objetivo, o Projeto de Lei alarga, como já se referiu, o acesso ao regime, atualmente regulado pela Lei nº 64/2014, de 26 de agosto, aos membros do agregado familiar da pessoa portadora de deficiência, mesmo sem a intervenção desta, de modo a endereçar a *“questão da idade mínima de acesso ao regime de crédito bonificado, já que deixa de ser só a pessoa com deficiência maior de 18 anos a ter condições para o contratar”* - cfr. Exposição de Motivos.

Esta alteração, ainda que meritória, constitui, contudo, uma alteração estrutural do regime atualmente vigente, reclamando uma revisão global da Lei e, como tal, de muitas das disposições legais que esta contem.

Com efeito, o regime, regulado pela Lei n.º 64/2014, é o da concessão de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência, pelo que todo o diploma se encontra estruturado em função desta realidade, incluindo condições que são indissociáveis da pessoa portadora de deficiência.

Passando, contudo, como consta do presente Projeto de Lei, a permitir-se que também possam aceder ao regime pessoas, que ainda que não portadoras de deficiência, comprovem que têm no seu agregado familiar uma pessoa, maior ou menor, portadoras de deficiência com um grau de incapacidade igual ou superior a 60% (sem qualquer outro critério adicional), tal não deixará de reclamar uma alteração profunda do regime vigente. A pessoa portadora de deficiência, que atualmente é o “centro” de todo o regime, e que tem de intervir obrigatoriamente no processo, com o presente Projeto de lei, deixará necessariamente de o ser (mesmo que – parece - esta possa ser maior de idade). Ora, se o âmbito do pretendido alargamento for tão extenso, aquele poderá – parece-nos – levar a situações de abuso, lesivas do interesse patrimonial do Estado, e, se não devidamente refletidas na sistemática do regime, da pretendida certeza jurídica na aplicação da lei.

Atentos os referidos riscos, importará, assim, equacionar/clarificar se/que tal alargamento se restringe às situações de menoridade da pessoa portadora de deficiência, caso em que se passaria a permitir o acesso ao regime aos representantes legais do menor, portador de deficiência, e com quem este mantivesse estabilizado o seu centro de vida familiar (que necessariamente teriam de comprovar a menoridade, o grau de incapacidade, a composição do agregado familiar, mas também de justificar, de forma inequívoca, que o acesso ao crédito seria contratado em benefício da pessoa portadora de deficiência). Nesse sentido, sugere-se, assim, que fique claro que o que se pretenderá com este Projeto de Lei será alargar o âmbito do regime no sentido supra enunciado, sempre com a obrigatoriedade de os familiares do menor, portador de deficiência, figurarem como mutuários

O direito de acesso da pessoa com deficiência a este regime de crédito, assim que esta atingisse os 18 anos, não deveria também resultar prejudicado, com todas as consequências que daí pudesse advir para o financiamento concedido aos representantes legais.

Para as pessoas portadoras de deficiência com idade igual ou superior a 18 anos, considera-se *prima facie* que será de manter inalterado o regime atualmente vigente.

Sublinhe-se que, mesmo com o âmbito de alteração restrito aos menores portadores de deficiência, a revisão do regime poderá reclamar uma revisão mais profunda do diploma, que vá, por isso, *além dos artigos* incluídos na proposta de alteração em análise.

3. Comentários Específicos

Os comentários específicos às alterações à Lei 64/2014, constantes do Projeto de Lei, bem como a outras disposições deste diploma, que também carecerão de adaptações, são os seguintes:

Artigo 2.º n.º 1

Tendo em conta a alteração proposta ao artigo 1.º do Projeto Lei, considera-se que também o n.º 1 do artigo 2.º da Lei 64/2014 deverá ser alterado, passando este aludir, não apenas à “*concessão de crédito bonificado a pessoa com deficiência*”, mas também à “*concessão de crédito a pessoa com deficiência ou destinada à habitação própria e permanente da pessoa com deficiência*”;

Artigo 3.º b)

Importará alterar a definição de “interessado”, prevista na alínea b) do artigo 3.º da Lei 64/2014, clarificando quem, para além da pessoa com deficiência, pode solicitar a concessão deste crédito bonificado, e assumir a qualidade de “mutuário”.

Arts. 3º e) e 5º n.º 1

Neste âmbito, importará salvaguardar que, caso a pessoa com deficiência deixar de ter habitação permanente no imóvel financiado ao abrigo deste regime, ou decidir adquirir outra, sem os elementos do seu agregado familiar, então, o mutuário deverá promover que o empréstimo, concedido ao abrigo deste regime, seja alterado para o Regime Geral de Crédito.

Devem também ser revistas as condições cumulativas do n.º 1 do artigo 5.º, uma vez que “interessado” passará a ser, não só a pessoa com deficiência - ainda que menor -, como o membro do seu agregado familiar, ou ambos, em conjunto.

Será ainda importante clarificar se a definição de agregado familiar, prevista na redação do artigo 3.º alínea c) se considera manter adequada, face às alterações introduzidas no regime, ou se é pretendida uma versão mais alargada, que inclua todas outras pessoas que com habitam com a pessoa com deficiência, como por exemplo, irmãos, tios, primos.

Art. 5º n.º 2

No quadro atual, a contratação de seguro de vida para acesso às condições previstas no crédito às pessoas com deficiência não é obrigatória.

Tal solução legal, hoje já em vigor, de não exigência/obligatoriedade de seguro não deverá, contudo, ser confundida com a possibilidade de o mutuário poder voluntariamente subscrever uma apólice de seguro de vida. Com efeito, o seguro de vida é uma garantia acessória, que protege ambas as partes num contrato – i.e., também o mutuário. Assim, caso o cliente pretenda subscrever uma apólice de seguro de vida, deverá poder fazê-lo.

Atentos os fundamentos supra enunciados, considera-se ainda que não deveria deixar de poder ser exigido o seguro de vida aos mutuários que não sejam a pessoa com deficiência, devendo este aspeto ser clarificado na lei.

Art. 6º

Parece-nos que o que se pretenderá com esta alteração será que os contratos de crédito sejam alterados para o presente regime, mesmo que o mutuário seja o membro do agregado familiar da pessoa com deficiência.

Como tal, e para melhor clarificação, deveria corrigir-se o previsto no n.º 1 do artigo 6.º da seguinte forma: “é ~~le~~ necessariamente realizada a migração do crédito”.

Art. 7º

No quadro atual (2024), o valor máximo de financiamento é já de 228.127,27€, ou seja, valor acima do enunciado no Projeto Lei, pelo que não parece justificar-se a alteração aí proposta.

Art. 8.º n.º 1 b)

Sugere-se clarificar se o exigido na al. b) do n.º 1 do artigo 8.º diz respeito ao mutuário e/ou à pessoa com deficiência.

Art. 10.º n.º 4 b)

Sugere-se que, em substituição da alusão à *não aplicação dos n.ºs 1 e 2 em caso “de morte do titular”*, passar a constar que *não se aplicam as regras dos citados n.ºs 1 e 2, “em caso de morte de qualquer dos interessados”*.

Pontos adicionais

Adicionalmente, subsistem ainda um conjunto de aspetos, relacionados com a operacionalização da aplicação do regime, que, suscitando dúvidas, merecerão ser esclarecidos, admitindo-se que o legislador possa considerar preferível remeter para regulamentação, a produzir pelo Governo, ou mesmo, a dirimir no quadro de orientações a emitir pela DGTF.

Tais aspetos são, no essencial, os seguintes:

- a) Como proceder à verificação do requisito relativo à pertença do mutuário ao agregado familiar da pessoa com deficiência maior de idade.
- b) Como verificar que nenhum dos mutuários, nem membros do agregado familiar, ou a pessoa com deficiência, acumula um empréstimo ao abrigo deste regime com outro empréstimo concedido para algum dos fins previstos no artigo 2.º?
- c) Como se articula o previsto na alínea c) do artigo 5.º com o novo n.º 3 do artigo 6.º?
- d) Será exigível que a pessoa com deficiência ou familiares não detenham outra habitação própria permanente? Como se operacionaliza a verificação?
- e) Deverá ser clarificado o previsto no n.º 3 do artigo 6.º quanto ao prazo.
- f) Aplica-se algum limite de idade aos familiares abrangidos? Quais os prazos de financiamento a cumprir no caso da pessoa com deficiência ser menor?
- g) Mantém-se o ónus de inalienabilidade da garantia hipotecária?

- h) Quanto à atualização anual do montante máximo, note-se que, apesar de o índice de preços no consumidor, conforme definido na alínea j) do artigo 3.º, corresponder “à taxa de variação homóloga do mês de janeiro de cada ano”, a sua divulgação poderá ocorrer após essa data. Poder-se-ia, assim, clarificar-se qual o valor que se deve aplicar enquanto não tiver sido publicado o novo valor para o ano seguinte.
- i) Qual o regime aplicável às transferências do crédito à habitação da pessoa com deficiência, de um Banco para outro, com quem seja celebrado um novo contrato de concessão de crédito?
- j) Figurando o membro do agregado familiar como mutuário, deixando o membro com deficiência de cumprir o pressuposto de aplicação do regime, a passagem para o regime geral deveria estar mais clara.
- k) No que diz respeito ao regime da taxa de juro, como se pode assegurar a transferência de um empréstimo de/para o regime de crédito bonificado.

* * *